

JURNAL

NASKAH PUBLIKASI

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ADAT KARENA JUAL BELI

SETELAH PEMEKARAN WILAYAH

KABUPATEN SARMI PROVINSI PAPUA



Diajukan oleh :

MEILANI HUBERTIN GERDA WEYASU

NPM : 070509775

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2015

JURNAL

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ADAT KARENA JUAL BELI SETELAH PEMEKARAN WILAYAH KABUPATEN SARMI PROVINSI PAPUA



Diajukan oleh :

MEILANI HUBERTIN GERDA WEYASU

NPM : 070509775

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Dosen Pembimbing I

S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S

Dosen Pembimbing II

Maria Hutapea, S.H., M.Hum

Mengesahkan

**Pelaksana Tugas Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta,**



F.X. Endro Susilo, SH. LLM.

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ADAT KARENA JUAL BELI

SETELAH PEMEKARAN WILAYAH

KABUPATEN SARMI PROVINSI PAPUA

Meilani Weyasu, S.W. Endah Cahyowati,S.H,MS, Maria Hutapea,S.H.,Hum.

ABSTRACT

Transition implementation of customary property rights (selling and purchasing) after area expansion of Kabupaten Sarmi, Papua Province. How was the transition implementation of customary property rights (selling and purchasing) after area expansion of Kabupaten Sarmi? And Whether the transition implementation of customary property rights (selling and purchasing) on that Kabupaten has established legal certainty?. The purpose of this research is to observe the transition implementation of customary property rights after area expansion of Kabupaten Sarmi. The transition implementation of customary property rights after area expansion of Kabupaten Sarmi in 2012 was not suitable with UUPA and Government Regulation No. 24 Year 1997 about land registry, as well as KMNA/KBPN No. 3 Year 1997 about the implemeting provision of Government Regulation No. 24 Year 1997 about land registry. There were 20 respondents which obtaining customary property rights due to selling and purchasing of customary property rights transition using letter of customary land deliverance which is written by and written in front of the Head of the Village. The implemetation process of customary land ownership transition in Kabupaten Sarmi use letter of customary land deliverance written in front of the Head of the Willage because there was no chairman of district such as Camat that's served as interim PPAT. In the law-making process of selling and purchasing of land shows that the role of the Head of Village and Camat/Cairman of district can be interpreted as interim PPAT that is determined by Article 7 Verse (2) in Government Regulation No. 24 Year 1997 i.e. for the villages that have no PPAT. The deliverance letter must be transformed into certificate thus can establish the legal certainty to the property rights holder which is obtained because of the law of selling and purchasing. The transition implementation of customary property rights (selling and purchasing) in Kabupaten Sarmi year 2012 was not establishing the legal certainty because 20 respondents did not transformed the letter of deliverance into certificate as mentioned by UUPA provision and Government Regulation No. 24 year 1997.

Keyword : Right of ownership, Land registration, PPAT and Coverision of land right.

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting bagi kehidupan manusia, karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa:

Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut maka disusun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dikuasai oleh Rakyat Indonesia. Kepastian hukum akan terwujud apabila dilakukan Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Sebagai tindak lanjut Pasal 19 UUPA tersebut, maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

- (1) obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan
 - c. tanah wakaf
 - d. hak milik atas satuan rumah susun
 - e. tanah tanggungan
 - f. tanah Negara

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) yang wajib didaftarkan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, tanah tanggungan, dan tanah Negara.

Salah satu obyek pendaftaran tanah yang wajib didaftar adalah Hak Milik atas tanah. Hak Milik atas tanah dalam Pasal 20 UUPA ditentukan bahwa :

- (1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pengertian Hak Milik hak turun temurun adalah hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Hak Milik terkuat artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain. Hak Milik terpenuh artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan

bangunan.¹ Hak Milik dapat beralih dan dialihkan. Hak Milik beralih artinya Hak Milik dapat berpindah kepada orang lain karena Hak Milik dialihkan dalam arti Hak Milik berpindah misalnya karena jual beli, hibah.

Dalam Pasal 23 UUPA ditentukan bahwa :

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dari ketentuan Pasal 23 di atas bahwa terjadinya peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat.

Dalam ketentuan Pasal 23 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa setiap terjadinya peralihan, hapus dan pembebanan Hak Milik harus didaftarkan sebagai alat pembuktian yang kuat telah dilakukannya perbuatan hukum.

Berkaitan dengan dialihkannya Hak Milik, dalam Pasal 37

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.

¹*Ibid.* hlm. 15.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa apabila hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dialihkan, harus dibuktikan dengan akta PPAT yang dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Di Provinsi Papua terdapat 28 kabupaten. Kabupaten Sarmi merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Papua. Sebelum adanya pemekaran Kabupaten Sarmi merupakan Distrik Sarmi yang merupakan bagian dari Kabupaten Jayapura. Anggota masyarakat (adat) melakukan peralihan hak milik atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli dengan surat pelepasan yang dibuat oleh kepala kampung surat pelepasan merupakan alat bukti yang kuat mengenai pelepasan tanah adat tersebut. Kepala Distrik/Camat Sarmi menjabat sebagai PPAT Sementara untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah Sarmi yang belum adanya PPAT, anggota masyarakat sarmi sebelum pemekaran melakukan peralihan hak milik melalui jual beli dengan surat pelepasan yang dibuat oleh kepala kampung kemudian dengan surat pelepasan itu dibuatkan akta jual beli oleh PPAT Sementara kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan kabupaten Jayapura untuk diterbitkan sertipikat. Kabupaten SARMI tidak memiliki PPAT tetap dan PPAT Sementara.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Sarmi ?
2. Apakah dengan adanya PPAT sejak 2014 peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Sarmi telah mewujudkan kepastian hukum ?

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ADAT KARENA JUAL BELI SETELAH PEMEKARAN WILAYAH KABUPATEN SARMI PROVINSI PAPUA

Menurut ketentuan Pasal 22 UUPA bahwa Hak Milik dapat terjadi karena menurut hukum adat (misalnya dengan pembukaan tanah), Penetapan Pemerintah (dengan mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah terkait) dan ketentuan undang-undang (konversi). Salah satu ketentuan terjadinya Hak Milik adalah ketentuan UU (Konversi Hak Atas Tanah). Konversi hak atas tanah adalah perubahan hak-hak atas tanah baik hak itu adanya berdasarkan Hukum Pertanahan barat maupun yang berdasarkan Hukum Adat. Hak Milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. beralih artinya Hak Milik dapat berpindah dari pemilik tanah kepada pihak lain karena peristiwa hukum misalnya, pewarisan. Hak Milik dapat

dialihkan artinya Hak Milik atas tanah dapat berpindah karena peristiwa hukum misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Berkaitan dengan pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah , dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa :

Peralihan hak milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) diatas menunjukkan bahwa tugas PPAT adalah membuat akta mengenai peralihan milik atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jualbeli, tukar menukar, hbah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum lainnya.

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Sarmi tidak menggunakan akta PPAT melainkan surat pelepasan tanah. Berlakunya surat pelepasan karena tanah adat dan hal ini disetujui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sarmi. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah adat dilakukan dengan beberapa tahap :

1. proses peralihan hak mlik atas tanah

. Penjual-pembeli sepakat harga tanah, pembeli melihat luas tanah untuk diukur, yang mempunyai batas-batas tanah harus hadir setelah pengukuran dilakukan lalu menunggu pengumuman selama 14 hari, setelah 14 hari tidak ada yang mengugat maka diterbitkan surat pelepasan tanah dengan mengetahui Camat/Kepala Distrik.

2. pemeriksaan dokumen

sebelum membuat surat pelepasan tanah harus terlebih dahulu memeriksa dokumen-dokumen yang berkaitan dengan syarat-syarat peralihan hak milik atas tanah adat yaitu :

1. KTP penjual-pembeli
2. Letak tanah
3. Luas tanah
4. Batas-batas tanah
5. Nilai transaksi
6. Saksi 2 orang yaitu ondoafi untuk saksi pembeli dan ketua keret untuk saksi penjual.

3. pembuatan surat pelepasan

setelah melakukan pemeriksaan mengenai syarat-syarat adapun proses yang dilakukan oleh kepala kampung yaitu pembuatan surat pelepasan tanah yang harus dihadiri oleh kedua pihak yang melakukan jual beli tanah dan pembuatan surat pelepasan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu ondoafi dan

ketua keret. Kepala kampung wajib membacakan isi dan maksud dari surat pelepasan sebelum ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi dan kepala kampung. Surat pelepasan dibuat sebanyak 3 (tiga) lembar, 1 (satu) lembar disimpan di kepala kampung, 1 satu lembar disampaikan kepada Camat/Kepala Distrik dan 1 (satu) lembar surat pelepasan dan surat pernyataan kepemilikan diberikan kepada pihak pembeli. Jangka waktu pembuatan surat pelepasan dapat dilakukan 1-2 hari karena para pihak telah memenuhi persyaratan yang diperlukan. Besar biaya yang dipungut dalam pembuatan surat pelepasan yaitu Rp. 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) untuk kepala kampung Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), Ondoafi 1.000.000,00 (satu juta rupiah), ketua suku/ketua keret Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) batas-batas masing-masing Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

4. Pendaftarkan surat pelepasan ke Kantor Pertanahan

Dokumen surat pelepasan dan surat pernyataan kepemilikan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 67 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai syarat-syarat bukti yang harus dilengkapi system adjudikasi (system penegakan hak) dengan waktu 30 hari kepala kampung diperkuat dengan ketua-ketua keret. Proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan syarat-syarat yaitu (1) permohonan ke Kepala Kantor Pertanahan, (2) surat pelepasan dan surat pembuktian pemilikan, (3) kwitansi pembelian,

(4) Gambaran kasar lokasi, dengan jangka waktu 60 hari untuk proses pendaftaran peralihan hak milik di Kantor Pertanahan. Besar biaya yang harus dikeluarkan yaitu untuk panitia pembebasan, transportasi, pemohon biaya permohonan hak, pajak dari dispenda, khusus 5% dilepaskan dan biaya pengukuran.

Dua puluh responden telah memenuhi syarat pembuatan surat pelepasan sehingga telah memiliki surat pelepasan. Dari 20 responden tidak ada yang meningkatkan surat pelepasan menjadi sertifikat. Dari hasil penelitian tidak ada responden yang melakukan jual beli dengan akta PPAT.

Kesimpulan :

1. Pelaksanaan peralihan Hak Milik adat karena jual beli setelah pemekaran Wilayah Kabupaten Sarmi pada Tahun 2012 tidak sesuai dengan UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ada 20 responden (10 responden kampung sawar) dan (10 responden kampung sarmo) yang mendapatkan Hak Milik adat karena jual beli. Peralihan hak milik adat menggunakan surat pelepasan hak atas tanah adat yang dibuat oleh dan di hadapan kepala kampung. Proses pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah adat di Kabupaten Sarmi dengan surat pelepasan yang dibuat di hadapan kepala kampung karena belum adanya kepala kampung atau camat yang menjabat sebagai

PPAT Sementara. Surat pelepasan harus di tingkatkan menjadi sertipikat sehingga mewujudkan kepastian hukum kepada pemegang Hak Milik yang diperoleh karena perbuatan hukum jual beli.

2. Pelaksanaan peralihan Hak Milik adat karena jual beli di Kabupaten Sarmi pada Tahun 2012 belum mewujudkan kepastian hukum karena 20 responden tidak meningkatkan surat pelepasan menjadi sertipikat berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

DAFTAR PUSTAKA

Buku – buku :

Rinto Manulang, 2012, *Segala Hal Tentang TANAH, RUMAH & Perizinannya*, Cetakan II, Buku Pintar.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Pertanian Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.